

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE INCA

1675

Aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos correspondientes a la Junta de Compensación del Sector 10 de suelo urbanizable

Por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de día 2 de marzo de 2022 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1.- APROBAR de forma definitiva el proyecto y/o propuesta de Bases de Actuación y Estatutos correspondientes a la Junta de Compensación del Sector 10 de suelo urbanizable que han presentado más del 60 por 100 de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de este Sector 10.

2.- PUBLICAR el proyecto de Bases de Actuación y Estatutos en el boletín oficial de las Illes Balears y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Inca.

3.- ADVERTIR a los demás propietarios afectados por este sector urbanizable que no han solicitado su incorporación que, si así lo desean, pueden incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a esta Junta de Compensación que está en vías de constitución; sin perjuicio de que más adelante también puedan solicitar su incorporación dentro del plazo que corresponda legalmente.

4.- NOTIFICAR este acuerdo a las personas interesadas; a los efectos y consecuencias mencionadas anteriormente; con la advertencia de que trata de un acto de trámite que no puede recurrirse separado de la impugnación que, a su tiempo, se pueda efectuar contra la resolución definitiva de este procedimiento.”

Inca, 4 de marzo de 2022

El alcalde-presidente
Virgilio Moreno Sarrió

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 10

I

DISPOSICIONES GENERALES.

Base 1ª.- Objeto. Naturaleza y ámbito.

Constituyen las presentes bases las reglas por las que se regulan las valoraciones de las fincas afectadas; las edificaciones, plantaciones, derechos reales y personales que existan sobre las mismas; la ejecución de la obra urbanizadora; y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el establecimiento de la forma de distribución de beneficios y pérdidas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes.

Distribuyen, por tanto, los beneficios y cargas y contienen los criterios para efectuar el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, y en su virtud, con arreglo a ellas ha de formularse el Proyecto de Compensación, con las determinaciones del artículo 80 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento, el Real Decreto 1093/97 y demás concordantes.

La actuación urbanística se refiere al SUP SECTOR 10, delimitado por el vigente PGOU que se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado la legislación y normativa urbanística aplicable.

Una vez aprobadas las presentes Bases, previos trámites legalmente establecidos, constituyen norma de obligado cumplimiento y observancia para todos los miembros de la Junta, promotores o adheridos.

Ello no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General, en los términos previstos en los Estatutos y aprobada por el Ayuntamiento.

Las presentes bases desarrollan la normativa de aplicación que será, en todo caso, de aplicación directa o subsidiaria según corresponde y entre ellos, el Real Decreto ley 7/2015, la ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento de desarrollo aprobado por el Consell Insular de Mallorca, Real Decreto 1093/97 y cualesquiera otra de aplicación.

Base 2ª.- Sujetos interesados.

- 1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por la Administración actuante la constitución de dicha Junta, que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores y los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los Estatutos y demás normativa de aplicación.

Base 3ª.- Actuaciones que comprende

La actuación por compensación comprenderá:

- La cesión al Ayuntamiento de los terrenos afectos a dotaciones públicas o de cesión obligatoria.
- El costeamiento del Proyecto de Urbanización
- La elaboración o modificación del Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanística, en su caso.
- La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- Entregar a la Administración competente el aprovechamiento lucrativo que le corresponda, con destino a patrimonio público de suelo, libre de cargas de urbanización.
- Proceder a la equidistribución de gastos y beneficios entre los miembros de la Junta que deban contribuir a ello en proporción a sus cuotas de participación, sin perjuicio de las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación y demás acuerdos válidos que en el seno de la Junta pudieren adoptarse y plasmarse en los instrumentos oportunos, que garantizarán la reparcelación ajustada a la ordenación, la adjudicación en proporción a sus cuotas de todo el suelo lucrativo susceptible de apropiación entre los asociados, el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual así como el retorno, cuando tengan derecho a él según la normativa aplicable y la indemnización a los titulares de derechos y bienes incompatibles con la ordenación que deban ser cancelados, demolidos o que no pudieren conservarse.
- Los demás actos inherentes al sistema, conforme a la legislación urbanística.

Base 4ª.- Edificación de la Unidad de Ejecución.

No se prevé como cometido de la Junta que ésta edifique los solares resultantes, sino sólo que los urbanice y adjudique conforme a los proyectos de urbanización y compensación que resulten aprobados.

II

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

Base 5ª.- Criterios para determinar los derechos de los propietarios.

- 1.- Dado que los terrenos que se incluyen en el ámbito son de características semejantes los derechos de los propietarios serán proporcionales a las superficies de sus respectivas fincas situadas dentro del ámbito de actuación.
- 2.- A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes y las operaciones compensatorias complementarias por exceso/defecto de adjudicación o sustitución de cargas por terrenos.
- 3.- Las superficies computables son las superficies reales de las fincas conforme plano topográfico a elaborar.

En el caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de las lindes, la superficie discutida se considerará litigiosa y perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

4.- En el supuesto de que dentro del ámbito exista alguna propiedad pública cuya superficie se mantenga o aumente conforme a la ordenación aplicable, la Administración o Ente público titular no será tenido en cuenta como propietario a efectos de participación en la Junta en cuanto a

las operaciones de reparto de cargas y beneficios, por lo que los porcentajes de participación de la Junta a tales efectos se calcularán sobre el total del ámbito descontando la superficie de esta propiedad pública. En el proyecto de compensación figurará como finca inicial y, en su caso, quedará sustituida por la resultante de igual naturaleza pública que resulte de la nueva ordenación.

5.- A efectos de la adopción de acuerdos, la participación de los diferentes propietarios vendrá determinada por su cuota de participación.

La distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se realizará proporcionalmente a las cuotas de participación.

La distribución no queda alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente en beneficio de la Junta.

En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, que inicialmente no se prevé, se establece que la valoración de la aportación de ésta, se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación alguna cláusula de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio en Asamblea General.

Para la determinación de la cuota de participación de la empresa urbanizadora, la Asamblea General aprobará el convenio con la misma, fijando la participación de la empresa urbanizadora en el sistema.

La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuarán en la forma establecida en los estatutos.

Base 6ª.- Operaciones de distribución de beneficios y cargas en relación con derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1.- El acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación produce el efecto de la sustitución de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre las Administraciones beneficiarias de las cesiones obligatorias y gratuitas, los propietarios miembros de la Junta y, en su caso, la empresa urbanizadora, sin perjuicio de las indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.

2.- En los supuestos derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación declarará su extinción y, en su caso, fijará la indemnización correspondiente.

3.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas sobre la finca afectada, corriendo a cargo del propietario que la afectó la indemnización correspondiente –a excepción de lo que luego se dirá-, cuyo importe se fijará en el citado acuerdo.

4.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el proyecto de reparcelación, a repartir entre todos los partícipes de forma proporcional, todo ello en los términos contemplados en la legislación urbanística.

5.- Los derechos personales, reales, concesiones y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán conforme a las disposiciones sobre expropiación forzosa y, subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Base 7ª.- Fincas a expropiar. Valoración. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1.- De las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen definitivamente a la Junta de Compensación, en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta. Las valoraciones de las mismas serán realizadas conforme el RDL 7/2015.

2.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de compensación, conforme a lo dispuesto en el art. RDL 7/2015 y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.

III EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base 8ª.- Forma de contratación.

1.- En el supuesto de que no se produzca la incorporación de empresas urbanizadoras o para la realización de aquellas obras de urbanización que deban realizarse por otras empresas no incorporadas, la ejecución de las mismas se hará por aquélla/s que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General.

Se consignará en el contrato de ejecución además de las cláusulas típicas las circunstancias siguientes:

- Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.
- Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

2.- En cualquier caso, para la ejecución de las obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en la ley del suelo su reglamento que establezca en su caso resto de normativa aplicable.

Base 9ª.- Costes de la urbanización.

1.- En los costes de urbanización que deban sufragar las personas propietarias afectadas se comprenden los siguientes conceptos:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación de aquellos.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso de actividades.
- c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación.
- d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión, debidamente justificadas, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.
- e) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.
- f) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojo.

2. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con las personas propietarias interesadas, cediendo éstas gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlas.

3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidas por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no son a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, las siguientes:

- a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las personas propietarias correspondientes. A estos efectos, son acciones u omisiones que suponen actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se tiene que aplicar cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.
- b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.
- c) Cualesquiera otros a los que vengan obligados normativamente.



4.- Los sistemas generales y sistemas generales adscritos serán de cesión gratuita a cargo de la Junta sin ejecutar.

IV DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base 10ª.- Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.

1.- La transmisión al Ayuntamiento y en su caso restantes Administraciones beneficiarias, en pleno dominio y libre de cargas incluidos los costes de urbanización, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. No obstante, la Junta de Compensación, y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2.- La recepción de las obras de urbanización tendrá lugar conforme establece el artículo 121 de la ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares.

Base 11ª.- Cuotas de participación.

1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como de cargas o pérdidas será proporcional a la cuota.

2.- La cuota se determina por la superficie de la propiedad que ostenta cada miembro dentro de la Junta. En el caso de fincas de origen expropiadas o adquiridas por la Junta la cuota de cada miembro se acrecerá con la parte proporcional que se abone por cada miembro.

3.- No obstante, la Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando acredite la existencia de errores materiales.

4.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios conformes con la incorporación.

Base 12ª.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1.- Todos los solares resultantes con aprovechamiento susceptible de apropiación privada serán adjudicados a los miembros de la Junta en proporción a su cuota de participación, sin perjuicio de las cesiones de aprovechamiento que legalmente correspondan y de las compensaciones en metálico.

2.- En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes lo establecido en el artículo 80 de la ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares y su reglamento.

3.- En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes por causa de la insuficiencia de su aportación o por así acordarse con ellos, así como en los casos de indemnizaciones por diferencias de adjudicación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviese terminada la actuación, descontando los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

4.- Los terrenos destinados a aprovechamiento privado se valorarán en función al aprovechamiento urbanístico (techo edificable) sin aplicación de ningún coeficiente atendida la existencia de un mismo uso industrial-servicios.

5.- De conformidad con lo establecido en el artículo 218 del Reglamento de la LOUS, en caso de personas propietarias que no se incorporen a la Junta de compensación, la Junta podrá expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las estas bases o el proyecto de reparcelación y legislación aplicable.

En el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever en el proyecto la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de cualquier otro miembro, según corresponda. La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. El proyecto de reparcelación se tiene que someter a audiencia de las personas interesadas.

Base 13ª.- Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante y el otorgamiento de la escritura pública o expedición

de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, será título para su inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el art. 23.7 Real Decreto legislativo 7/2015.

Base 14ª.- Régimen Económico.

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo del sector, los asociados deberán ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo que se estipule en el correspondiente acuerdo. A falta de plazo se fija un máximo de un mes desde que se efectuase el requerimiento a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo del 10% más el interés legal del dinero que corresponda en el momento del vencimiento del periodo de pago voluntario, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2.- Sin embargo, la Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3.- El pago de esos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4.- La Junta, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar ante la Administración actuante la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas o acudir directamente a la jurisdicción ordinaria a tal efecto. Será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la ejecución bien por la vía de apremio, bien por la vía judicial, los nombres, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

5.- También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y su reglamento.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

Base 15ª.- Conservación de la urbanización.

En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, en los términos del artículo 120 de la ley 12/17 de Urbanismo de las Islas Baleares, regulándose la recepción conforme el artículo 121 del mismo texto legal.

Base 16ª.- Subrogación.

La incorporación de cualquier otro partícipe por compra u otro título supondrá la aceptación por el mismo de las presentes Bases y de los estatutos, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

Base 17ª.- Afección real.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los terrenos quedan afectos con carácter real al cumplimiento de las obligaciones legales y establecidas en las presentes bases lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.

Las fincas resultantes quedarán afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en proporción a las unidades de aprovechamiento que se les asigne en el Proyecto de Reparcelación, afección que se establecerá, anotará y cancelará en los términos previstos en la legislación vigente.



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 10

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1
Objeto y Denominación.

Constituyen estos estatutos la regla de organización y funcionamiento de la Junta, que por tanto se regirá por los mismos, y en lo no previsto en ellos por la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (ley 12/2017) su reglamento de desarrollo y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación, como el RDL 7/2015 y supletoriamente por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

La Junta de Compensación se denominará Junta de Compensación del SUP 10 DE INCA delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Inca.

Artículo 2
Naturaleza.

La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá personalidad propia, plena capacidad para alcanzar sus fines y naturaleza administrativa.

Artículo 3
Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell de Mallorca.

Artículo 4
Objeto y fines.

1.- La Junta de Compensación tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación en el SUP /10 de Inca y, en definitiva, su ordenación y ejecución urbanística en coordinación con la Administración actuante.

Para ello, la Junta podrá, dentro de las posibilidades legales previstas para ello, participar y/o promover la elaboración, tramitación y aprobación de la normativa urbanística de desarrollo del ámbito y, simultánea o sucesivamente, promover la presentación, tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y compensación con el objeto de cumplir los deberes de urbanización, cesión y equidistribución previstos en la legislación general y especial aplicable al ámbito, con los que poder materializar los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo que comprende el ámbito de actuación.

Para alcanzar su finalidad podrá realizar los contratos que estime oportunos, asumir obligaciones, incluso de crédito, ejecutar, instar vías de apremio ante la Administración o reclamar por la vía civil y, en definitiva, ejercitar cuantas acciones, derechos y actuaciones sean precisas para dicha finalidad de urbanizar y desarrollar el sector al que se refiere.

2.- A tales efectos, podrá realizar cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para impulsar y ejecutar el desarrollo urbanístico del ámbito y ejercer la defensa de los intereses comunes de la Junta y de sus miembros ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 5
Capacidad.

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los presentes Estatutos, para el cumplimiento de sus fines.

2.- La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, enajenar o gravar bienes de su patrimonio por cualquier título, incluso por expropiación forzosa en los términos legalmente previstos, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3.- No obstante lo anterior, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino su afección al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas inherentes a la ejecución del planeamiento que resulte aprobado.



Artículo 6

Órgano Urbanístico bajo cuyo control actúa.

1.- La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de la Administración competente en este caso el órgano actuante es el AYUNTAMIENTO DE INCA, todo ello para controlar y fiscalizar su gestión dentro del ámbito de sus competencias, a quien en estos Estatutos se denominará Administración actuante.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Junta de Compensación, corresponderá a la Administración actuante, con carácter enunciativo, las siguientes competencias:

- a. Tramitar y aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo que resulten precisos.
- b. Tramitar y aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, así como sus modificaciones, previa audiencia a quien corresponda.
- c. Designar representante en la Junta de Compensación.
- d. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras para su inscripción.
- e. El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- f. Aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización.
- g. Utilizar la vía de apremio para cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- h. Recepcionar la urbanización.
- i. Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley; y
- j. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 7

Área de Actuación.

Está constituida por el SUP delimitado por el vigente PGOU como SUP 10.

Artículo 8

Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento de sus fines y su disolución.

Artículo 9

Domicilio

Se establece como domicilio de la Junta: ---

CAPÍTULO II ASOCIADOS.

Artículo 10

Asociados.

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

Los propietarios de las fincas incluidas en el SUP, bien sea de origen o mediante su posterior incorporación.

La incorporación a la Junta se realizará en los términos establecidos en el artículo 246 Reglamento que desarrolla la ley del ordenación y uso de suelo, hoy de la Ley de urbanismo de las Islas Balears (Ley 12/17) una vez constituida la Junta de Compensación el plazo para adherirse terminará en el plazo de UN mes después de la notificación de la aprobación definitiva de los estatutos y bases. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación y declaración a que se refiere el apartado siguiente.

2.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar a la Junta, en el plazo de diez días desde su incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza y del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales y/o de arrendamiento.





3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas que esté incluida dentro del ámbito de actuación.

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones. No obstante, para que la incorporación de los adheridos tenga efecto, será necesario que ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

5.- La falta de adhesión permitirá a la Junta instar la expropiación de los terrenos. No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 218 del Reglamento, se contempla la facultad de no instar la mencionada expropiación contemplándose en el proyecto de reparcelación el aprovechamiento a adjudicar a la persona no adherida previa deducción de los gastos correspondientes.

Artículo 11

Incorporación de las empresas urbanizadoras.

1.- La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización no está inicialmente prevista en esta Junta.

2.- En caso de que se decidiera plantearse su incorporación, las condiciones serán las que acuerde la Asamblea General con el voto favorable de la mayoría de miembros que, a su vez, representen los dos tercios del ámbito.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no quedarán afectados en la proporcionalidad de sus adjudicaciones por los eventuales acuerdos alcanzados con la empresa urbanizadora para pagar su aportación con terrenos edificables.

Artículo 12

Derechos.

1.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a. Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b. Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación, y ser elegibles para ellos.
- c. Presentar proposiciones y sugerencias.
- d. Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Junta de Compensación como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieren contribuido en los gastos.
- e. Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f. Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- g. Los demás derechos que les corresponda, conformes a los presentes Estatutos y demás disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, si bien a las reuniones podrán asistir más cotitulares. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, la Administración actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro. Por motivos fiscales de las derramas, la Junta podrá exigir a los copropietarios que obtengan una identificación fiscal única.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 13

Obligaciones.

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

- a. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.
- b. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el



Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.

c. Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

d. Comunicar en el plazo de un mes a la Junta de Compensación la enajenación efectuada de las parcelas afectas a la Junta, indicando la nueva titularidad que quedará subrogada en los derechos y obligaciones atribuidas a la parcela transmitida, de lo que deberá haberse hecho mención en el documento público de enajenación. Mientras no se comunique dicha transmisión también resultará responsable el transmitente de todas las obligaciones y responsabilidades nacidas en el periodo entre la transmisión y la notificación a la Junta.

e. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

f. Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

g. Se contempla que las notificaciones se podrán realizar de forma telemática debiendo los miembros facilitar una dirección de correo electrónico y notificar cualquier cambio que se produzca en la misma.

h. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación en beneficio de la Junta, conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 14

Transmisiones.

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos en cualquier momento.

El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en las obligaciones por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

Existe obligación de justificar y comunicar expresamente estos cambios de titularidad.

CAPÍTULO III

ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 15

Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a. La Asamblea General.
- b. El Consejo Rector.
- c. El Presidente.
- d. El Secretario.
- e. El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando así lo decida la Asamblea General, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 16

Asamblea General.

1.- Estará constituida por todos los asociados y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los asociados, incluso los disconformes y los que no han asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos y medidas cautelares que legalmente procedan.

Artículo 17

Reuniones.

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o el Consejo Rector para el buen funcionamiento de la entidad, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 10 por 100 de las cuotas de participación en la Junta, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los veinte

días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse a la Administración para que sea ésta quien convoque la reunión.

2.- La reunión ordinaria se celebrará preferentemente dentro de los primeros cinco meses del año natural.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los asociados que ostenten el 10 por 100 de las cuotas de participación convocantes, se tratará la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobase el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 18

Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a. Contratación y elaboración del planeamiento de desarrollo que resulte necesario.
 - b. Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
 - c. Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
 - d. Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
 - e. Aprobación del Proyecto de Urbanización y el de Compensación que se elaboren en desarrollo del ámbito y conforme al planeamiento y las Bases de actuación que rijan la Junta.
 - f. Modificación de los Estatutos y Bases, sin perjuicio de la aprobación por la Administración actuante.
 - g. Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
 - h. Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el SUP que sean propiedad de la Junta o de sus miembros previo consentimiento de éstos.
 - i. Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la legislación aplicable.
 - j. Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe, en su caso, de los asesores designados al efecto.
 - k. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- II) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación
- l. Cualquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Junta de Compensación.

Artículo 19

Consejo Rector.

1.- El Consejo Rector estará constituido por un total de CINCO miembros, entre ellos, un Presidente, que será también el de la Asamblea, un tesorero y TRES vocales (uno de ellos vocal representante de la Administración actuante y designado por ésta). Junto con ellos se nombrará a un Secretario que también lo será de la Asamblea que tendrá voz, pero no voto.

2.- Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, mediante acuerdo adoptado por mayoría simple.

3.- A excepción del vocal de la Administración, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos.

4.- El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a los Estatutos.
- b. Realizar actos de gestión, sin excepción alguna.
- c. Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e. Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g. Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

5.- Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de cinco años si bien podrán prorrogarse por acuerdo con mayoría simple o tácitamente si llegado el vencimiento no existe propuesta de renovación.

6.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos

miembros. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare para transcurrir el sustituido.

7.- La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 26.2, a todos o alguno de los consejeros elegidos, con simultánea designación de los sustitutos, hasta la renovación inmediata de la Junta.

Artículo 20

Presidente.

1.- La Presidencia de la Junta y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19 de los presentes Estatutos.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Junta de Compensación.
- b. Representar a la Junta de Compensación en toda clase de actos y negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d. Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación.
- e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

3.- En casos de ausencia o enfermedad del Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector de mayor de edad, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 21

Secretario.

1.- Actuará como Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y de los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de modo especial, la existencia de un libro registro o documento equivalente en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de las circunstancias personales, domicilio y lugar a efectos de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o Consejo Rector.

3.- En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad, excluido el Presidente.

Artículo 22

El Tesorero.

1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos o cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria por la Junta de Compensación y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

3.- Para la disposición de fondos se dispone que será precisa la firma conjunta de al menos DOS miembros del Consejo Rector.

Artículo 23

Medios personales.

1.- La Junta de Compensación podrá proceder a la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

2.- Entre éstos, podrá nombrarse por la Asamblea un gerente cuyas funciones serán, entre otras:

- a. - Asistir a las reuniones del Consejo Rector, con voz y sin voto.



- b. - Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- c. - Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- d. - Ejecutar los acuerdos, así como realizar las funciones que se le indiquen por la Asamblea General o Consejo Rector.

CAPÍTULO IV **FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

Artículo 24

Convocatoria de sesiones.

- 1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el Secretario por orden del Presidente.
- 2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en casos de asuntos urgentes surgidos con posterioridad a la convocatoria que no permitan demorarse hasta una nueva convocatoria o del supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla, a disposición de los asociados y hasta el día anterior a la reunión, la documentación de los asuntos objeto del orden del día.

- 3.- La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector se hará mediante carta remitida por correo certificado o por cualquier otro medio que permita su conocimiento, incluyendo por correo electrónico a cuyo fin los miembros comunicarán una dirección de correo y se obligan a notificar los cambios, con diez días hábiles de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General o de siete días hábiles el Consejo Rector.

Artículo 25

Quórum de constitución.

- 1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, presentes o representados, (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen.
- 2.- El Consejo Rector quedará válidamente constituido, en primera convocatoria, siempre que el número de asistentes sea superior a la mitad de los que lo componen y, en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes.
- 3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen, presentes o representados, todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 26

Adopción de acuerdos.

- 1.- Quórum ordinario: serán válidos los acuerdos de la Asamblea General que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en los apartados siguientes y en la normativa que resulte de aplicación.
- 2.- Quórum especial: la adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, la enajenación o gravamen de terrenos de su propiedad y las demás que conforme a estos Estatutos se indiquen con este quórum específico, requerirán el voto favorable de propietarios que representen más del 60% de las cuotas.

De igual forma, requerirán acuerdo de propietarios que representen más del 60% de la superficie reparcelable, la aprobación del proyecto de compensación y la incorporación de empresas urbanizadoras.

Artículo 27

Cómputo de votos.

- 1.- En la Asamblea, se hará por las cuotas de participación que se calcularán de forma proporcional a lo que represente la superficie de suelo de cada miembro respecto del cómputo total de superficies del ámbito propiedad de sus miembros.
- 2.- A los efectos de quórum y reparto de derechos y obligaciones, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la

Junta de Compensación en virtud de adquisición voluntaria o como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

3.- Quedarán privados del derecho de voto aquellos propietarios que no se encuentren al corriente del pago de las derramas.

Artículo 28

Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos. Las derramas aplicables a sus propiedades se repercutirán inicialmente a cada cotitular en función de su participación dentro de la comunidad, sin perjuicio de que ante la Junta serán responsables solidarios.

Artículo 29

Actuación del Consejo Rector.

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por la mayoría de asistentes, computándose un voto por cada miembro del Consejo.

Artículo 30

Asistencia de personal especializado.

Previo acuerdo del Consejo Rector podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General con voz, pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 31

Actas.

- 1.- De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente.
- 2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.
- 3.- A requerimiento de los asociados y de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas de la Junta.

CAPÍTULO V **RÉGIMEN ECONÓMICO.**

Artículo 32

Medios económicos.

- 1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación en los términos previstos en los presentes Estatutos y cualesquiera otros legales que resultaren procedentes.
- 2.- Las aportaciones de los asociados serán el resultado de las derramas que se aprueben por la Asamblea para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de funcionamiento de la Junta y a las obligaciones económicas inherentes al sistema de actuación.
- 3.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 33

Recaudación.

1.- El consejo rector o su presidente podrán recaudar de sus miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Junta de Compensación en la ejecución directa de las obras.

2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, la Junta de Compensación requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, ingrese dichas aportaciones, salvo que la Asamblea haya fijado otro calendario de pagos.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, podrá la Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector o de la Asamblea, además de aplicar el recargo e intereses a que se refieren las bases, solicitar de la Administración

actuante la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

De igual forma, la Junta de Compensación podrá optar por reclamar el pago de las derramas por la vía de la jurisdicción ordinaria, si fuera posible.

3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente lo sustituyan.

Artículo 34

Enajenación y gravamen de terrenos de la Junta.

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización La Junta de compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles de su propiedad, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Artículo 35

Contabilidad.

1.- La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de las cuentas que han de rendirse.

2.- Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Junta o de la persona contratada al efecto.

CAPÍTULO VI **RÉGIMEN JURÍDICO.**

Artículo 36

Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 37

Recursos.

1.- Los acuerdos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolverse el recurso, que será posible a través de los siguientes recursos:

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por sus miembros en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurriendo el cual se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

Artículo 38

Suspensión.

La suspensión, a petición de parte, del acuerdo podrá requerir afianzamiento en forma y cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta.



CAPÍTULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 39

Disolución.

- 1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido cumplido el fin para el que se constituyó, a saber, la gestión y desarrollo del sector.
- 2.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por la Administración actuante.
- 3.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Artículo 40

Liquidación.

Acordada validamente la disolución de la Junta, el Consejo Rector procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de los miembros, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición adicional.

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de las Islas baleares (ley 12/17) su reglamento de desarrollo y demás normativa de aplicación.

